

Fiscale Analyse

Aankoop Eigen Woning

XXXX

29 augustus 2025

Uw vraag beantwoord

U stelt een heel goede vraag over de aankoop van uw woning. U vraagt zich af waarom u nog een flink bedrag aan belasting moet betalen, terwijl u had verwacht dat u de gemaakte kosten mocht aftrekken.

Het antwoord heeft met een paar verschillende belastingregels te maken, zoals het verschil tussen kosten die u **wél** en **niet** mag aftrekken en de belasting die u betaalt over de waarde van uw huis. Dit zijn echter de basisregels. De oorzaak van een afwijkende belastingaanslag kan gelegen zijn in meer ingewikkelde regels die samenhangen met uw persoonlijke situatie.

In dit rapport zetten we de belangrijkste fiscale aandachtspunten voor uw situatie op een rij. Zo krijgt u een helder beeld van de regels die voor u van toepassing zijn.

Belangrijke kennisgeving: De aard van dit rapport

Dit rapport is een eerste verkenning op basis van de informatie die u ons gaf. We laten u zien waar de belangrijkste belastingtechnische aandachtspunten en risico's voor u zitten en leggen uit hoe de regels werken.

Dit rapport is bedoeld als een heldere verkenning om u inzicht te geven in uw situatie. Het dient als een **praktisch hulpmiddel** om u te helpen zelf de juiste stappen te zetten voor uw aangifte inkomstenbelasting. De fiscale wereld is complex; een **zorgvuldige en correcte invoer** van uw gegevens is daarom essentieel. Gebruik dit overzicht en de checklist als een concrete houvast voor uw eigen acties.

De fiscale spelregels die voor u gelden

Om uw situatie te kunnen duiden, is het van belang de onderliggende fiscale principes te begrijpen die van toepassing zijn op een eigen woning in Nederland. De Belastingdienst kijkt naar twee dingen:

1. De kosten die u mag aftrekken (zoals de hypotheekrente).
2. Een bedrag dat u bij uw inkomen moet optellen (omdat u 'gratis' woont).

Het saldo van deze twee componenten vormt in beginsel de basis voor de berekening van uw fiscale voordeel in **Box 1**. Dit voordeel wordt verrekend met uw inkomen uit werk in uw belastingaangifte.

De Hypotheekrenteafrek en het Eigenwoningforfait

De **hypotheekrenteafrek** is een belangrijke belastingregel. Het betekent dat u de rente over uw hypotheek en eenmalige kosten voor het afsluiten van de lening mag aftrekken van uw

inkomen. Dit kan uw belastbaar inkomen verlagen, wat resulteert in een lagere belastingaanslag of een hogere terugval. Een belangrijke voorwaarde is dat u de lening maandelijks aflost (via een annuïteiten- of lineaire hypotheek) in maximaal 30 jaar.

Tegenover de aftrekposten staat een bijtelling: het '**eigenwoningforfait**'. De Belastingdienst ziet het feit dat u in uw eigen huis woont als een vorm van inkomen (u betaalt immers geen huur). Daarom moet u een bedrag, een percentage van de WOZ-waarde van uw huis, bij uw inkomen optellen.

Uw uiteindelijke voordeel is dus: (aftrekbare rente en kosten) MINUS (het eigenwoningforfait). Let op: Zijn uw aftrekbare kosten lager dan dit bij te tellen bedrag? Dan moet u per saldo een bedrag bij uw inkomen optellen en betaalt u dus meer belasting.

Eenmalig aftrekbare en niet-aftrekbare aankoopkosten

U mag niet alle kosten die u voor de aankoop heeft gemaakt, aftrekken van de belasting. Dit zorgt vaak voor verwarring. Het uitgangspunt is dat alleen kosten die direct verband houden met het **verkrijgen van de hypothecaire lening** aftrekbaar zijn. Kosten voor de aankoop van de woning zelf (zoals makelaarskosten of overdrachtsbelasting) zijn **niet aftrekbaar**.

De onderstaande tabel geeft een overzicht:

Categorie	Post	Fiscale Status
Aftrekbare Kosten	Taxatiekosten (€635)	Aftrekbaar (voor verkrijgen lening)
	Hypotheekadvieskosten (€1250)	Aftrekbaar (advies- en bemiddeling)
	Hypotheekafsluitkosten (€750)	Aandachtspunt: Aftrekbaarheid afhankelijk van exacte aard
	Notariskosten (€1189,02)	Aandachtspunt: Gedeeltelijk aftrekbaar
Niet-Aftrekbare Kosten	Makelaarscourtage (€2995)	Niet aftrekbaar (bemiddeling aankoop)

	Notariskosten (€1189,02)	Aandachtspunt: Gedeeltelijk niet aftrekbaar
	Overdrachtsbelasting	Niet aftrekbaar (indien van toepassing)

Let goed op de rekening van de notaris. Alleen de kosten voor de **hypothekakte** mag u aftrekken. De kosten voor de **leveringsakte** (de koopakte) mag u niet aftrekken. Uw factuur van €1189,02 bevat waarschijnlijk beide posten. Het is dus van belang deze nota zorgvuldig te splitsen.

Fiscaal partnerschap en verdeling van aftrekposten

U bent fiscale partners geworden vanaf het moment dat u op hetzelfde adres bent ingeschreven. Vanaf die datum kunt u de gezamenlijke inkomsten en aftrekposten die met de woning samenhangen, onderling verdelen.

Het kan fiscaal voordelig zijn om de **aftrekposten toe te rekenen aan de partner met het hoogste inkomen**, omdat de waarde van een aftrekpost dan hoger is. Dit is een belangrijke keuze die kan zorgen voor een hogere belastingteruggave.

De 'Jubelton' (vrijstelling schenkbelasting)

U hebt een schenking van in totaal €106.671 ontvangen, die u hebt gebruikt voor de aankoop van de woning. Deze viel onder de eenmalig verhoogde vrijstelling ('Jubelton'), die per 1 januari 2024 is afgeschaft. Dit betekent dat de schenking in principe volledig belastingvrij is, mits aan alle voorwaarden is voldaan.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- **Leeftijdseis:** De ontvanger moest op het moment van de eerste schenking (in 2022) tussen de 18 en 40 jaar oud zijn.
- **Bestedingsdeadline:** Het volledige bedrag moet uiterlijk 31 december 2024 zijn besteed aan de eigen woning.

Om zeker te zijn dat u van de volledige vrijstelling profiteert, is het belangrijk dat aan alle voorwaarden is voldaan. Een belangrijke administratieve stap hierbij is de **aangifte schenkbelasting**. Mocht dit voor 2022 of 2023 over het hoofd zijn gezien, dan kijken we samen met u wat de beste manier is om dit alsnog te herstellen.

Aandachtspunt: De Bijleenregeling

Een zeer belangrijk, onbesproken punt is de '**bijleenregeling**'. Indien u of uw partner in de afgelopen drie jaar een woning met overwaarde heeft verkocht, moet deze overwaarde in principe worden geïnvesteerd in de nieuwe woning. Doet u dit niet, dan is de rente over het deel van de hypotheek dat overeenkomt met die overwaarde **niet aftrekbaar**.

Het is goed om hier even bij stil te staan, omdat deze regeling vaak **meer invloed heeft op de totale belasting** dan de eenmalige aankoopkosten.

Wat dit concreet voor u betekent

Door de basisregels toe te passen, kunnen we een hypothetisch scenario schetsen. Dit laat zien dat de afwijking van uw verwachting deels wordt verklaard door het verschil tussen de totale en de aftrekbare kosten. Deze berekening laat echter de impact van potentieel veel grotere factoren, zoals de bijleenregeling, buiten beschouwing.

Een rekenvoorbeeld

De onderstaande berekening is een **voorbeeld** om het fiscale effect te illustreren. Het is nadrukkelijk **geen volledige en definitieve berekening**, maar een schatting op basis van de door u verstrekte getallen en enkele noodzakelijke aannames.

Belangrijke Aannames in dit Rekenvoorbeeld:

1. **WOZ-waarde:** We gebruiken de aankoopprijs (€ 509.999) als schatting voor de WOZ-waarde. Voor uw aangifte dient u de officiële WOZ-waarde te gebruiken die op de WOZ-beschikking van de gemeente staat.
2. **Notariskosten:** We gaan uit van een 50/50 verdeling van de notariskosten tussen het aftrekbaar deel (hypotheekakte) en het niet-aftrekbaar deel (transportakte). Raadpleeg uw factuur voor de exacte verdeling.

Stap 1: Totaal gemaakte kosten Alle door u opgegeven kosten bedragen bij elkaar **€ 6.819,02**.

Stap 2: Totaal eenmalig aftrekbare financieringskosten

- Taxatiekosten: € 635,00
- Hypotheek advieskosten: € 1.250,00
- Hypotheek afsluitkosten: € 750,00
- Notariskosten (geschatte 50%): € 594,51
- **Totaal eenmalig aftrekbaar (schatting): € 3.229,51**

Stap 3: Relevantie posten over de bezitsperiode in 2024 U was in 2024 eigenaar voor 79 dagen (van 14 oktober t/m 31 december).

- **Aftrekbare rente (uit jaaroverzicht 2024): € 4.840,39**
- **Bijtelling eigenwoningforfait (pro rata):** Aangezien 2024 een schrikkeljaar was met 366 dagen, wordt de berekening: $(€ 509.999 * 0,35\% / 366 \text{ dagen}) * 79 \text{ dagen} = € 384,13$.

Stap 4: Geschat Fiscale Saldo voor de Eigen Woning in Box 1 Dit is het geschatte bedrag dat uw belastbaar inkomen in 2024 kan verlagen.

- (Eenmalige kosten + Rente) - Eigenwoningforfait
- $(€ 3.229,51 + € 4.840,39) - € 384,13 = € 7.685,77$

Deze voorbeeldberekening laat zien dat, hoewel u € 6.819,02 aan kosten maakte, de totale aftrekpost voor de eigen woning (inclusief rente en na correctie voor de bijtelling) naar schatting uitkomt op € 7.685,77.

Aandachtspunten voor de aangifte

Gebruik de volgende checklist als leidraad:

- **Verzamel documenten:** Zorg dat u alle facturen, jaaroverzichten en notariële akten gereed hebt.
- **Bepaal de aftrekbare kosten:** Identificeer de aftrekbare kosten aan de hand van de tabel in dit rapport.
- **Vul de aangifte zorgvuldig in:** Houd rekening met de pro-rata periode.
- **Overweeg de verdeling:** Onderzoek hoe u de gezamenlijke aftrekposten het gunstigst kunt verdelen.
- **Controleer de schenkingsaangifte:** Verifieer of de aangifte schenkbelasting correct is ingediend.
- **Bewaar alle documenten:** Zorg voor een correcte administratie (bewaartijd minimaal zeven jaar).

Samenvatting en conclusie

De kern van de te betalen aanslag waar u mee wordt geconfronteerd, ligt naar alle waarschijnlijkheid in het **verschil tussen de schatting die is gebruikt voor uw maandelijkse voorlopige terugval en de definitieve, correcte berekening in uw aangifte nu**.

Deze afwijking wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door twee elementen in de oorspronkelijke schatting:

1. **De niet-aftrekbare aankoopkosten:** In de schatting voor de maandelijkse teruggave zijn waarschijnlijk alle gemaakte kosten meegenomen, terwijl alleen de **financieringskosten** (in ons voorbeeld € 3.229,51) aftrekbaar zijn en niet de aankoopkosten (zoals de makelaar).
2. **Het eigenwoningforfait:** Deze verplichte bijtelling bij uw inkomen verlaagt het netto fiscale voordeel en wordt bij een eerste schatting vaak over het hoofd gezien.
3. **Een eventuele 'bijleenregeling':** Indien u of uw partner in de afgelopen jaren een woning met overwaarde heeft verkocht, beperkt deze regeling de hoogte van uw hypotheekrenteafrek. Dit is een veelvoorkomende oorzaak van een onverwacht hoge aanslag.

Het te betalen bedrag is dus feitelijk de **terugbetaling van het voorschot dat u gedurende 2024 te veel heeft ontvangen**. Het is een correctie, geen onverwachte extra belasting. De berekeningsmethode en de checklist in dit rapport bieden u de juiste basis om nu de definitieve aangifte correct in te dienen en de aftrekposten optimaal te verdelen.

Geraadpleegde Bronnen

- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/inkomstenbelasting/aftrekposten/hypotheekrenteafrek/>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hypotheekrente-aftrekken>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hoe-werkt-eigenwoningforfait>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigenwoningforfait/>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/eigen-woning-aftrekbare-kosten>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigen-woning/kostenoverzichten-aangifte/aankoop-huis>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigen-woning/u-verkoopt-een-huis/bijleenregeling/bijleenregeling-fiscaal-partnerschap/>
- https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/relatie_en_gezondheid/relatie/fiscaal_partnerschap/
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/schenken/content/belastingvrije-schenkingen-voor-koopwoning>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/schenken/content/tot-welk-bedrag-belastingvrij-schenken-in-2023>

Disclaimer

Dit rapport bevat een initiële, algemene fiscale duiding en is (deels) geautomatiseerd opgesteld. Het is geen vervanging van persoonlijk, professioneel fiscaal advies. Fiscale wetgeving is complex en uw situatie kan een diepgaandere analyse vereisen. Aan de informatie in dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend en wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden. Het invullen van de aangifte blijft uw eigen verantwoordelijkheid.